

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因都市更新權利變換事件，不服原處分機關民國 106 年 11 月 6 日萬華字第 130030 號所有

權移轉登記，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有之本市萬華區○○段○○小段 xx 建號建物（建物門牌：本市萬華區○○街○○巷○○弄○○號，下稱系爭建物）坐落於他人所有之同區段同小段○○地號土地，並位於本府民國（下同）89 年 6 月 26 日公告劃定「萬華區○○國小南側更新地區」範圍內。嗣經案外人○○股份有限公司（下稱○○公司）擔任實施者，並向本府申請「擬訂臺北市萬華區○○段○○小段○○地號等 35 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱系爭權利變換案）報核，經本府以 106 年 4 月 18 日府都新字第 10530354902 號函准

予核定實施，另以同日期府都新字第 10530354900 號公告核定實施系爭權利變換案之計畫書圖，並自 106 年 4 月 19 日零時起生效。訴願人不服上開本府 106 年 4 月 18 日函，向臺北

高等行政法院提起行政訴訟，經該院以 106 年 12 月 14 日 106 年度訴字第 754 號判決原告之

訴駁回確定在案。

二、其間，案外人○○公司依都市更新條例第 31 條第 3 項規定，將系爭權利變換案不參與分配者之建物所有權人即訴願人經通知領取而逾期不領取之現金補償新臺幣（下同）380 萬 4,948 元提存於臺灣臺北地方法院提存所；並以 106 年 8 月 23 日民字（106）第 xxxxxx 號

函檢送土地登記申請書、更新單元內不參與分配者建物所有權人清冊、實施者證明文件、提存證明、相關稅費證明及都市更新事業計畫及權利變換計畫核定函等文件予本市都市更新處，請該處函請主管登記機關辦理系爭建物所有權移轉登記等。案經本府以 106 年 10 月 26 日府都新字第 10631957700 號函轉○○公司上開函及其附件等予原處分機關，

囑託原處分機關辦理權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜。嗣原處分機關依 106 年 11 月 1 日收件萬華字第 xxxxxx 號土地登記申請書，就○○公司申請系爭建物之所

有權移轉登記案，於 106 年 11 月 6 日辦竣系爭建物所有權移轉登記予實施者○○公司；並以 106 年 11 月 6 日北市建地登字第 10631966500 號函，通知訴願人上開所有權移轉登記情

事，及以同日期北市建地登字第 10631966501 號公告註銷訴願人系爭建物之所有權狀。訴願人不服原處分機關 106 年 11 月 6 日萬華字第 xxxxxx 號所有權移轉登記，於 107 年 3 月 9

日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 27 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人雖於 107 年 3 月 9 日（收文日）訴願書記載：「……不服原處分機關 106 年

11 月 6 日北市建地登字第 10631966500 號函決定書所為處分……。」惟查原處分機關 106 年 11 月 6 日北市建地登字第 10631966500 號函僅係通知訴願人，其所有之系爭建物所有權移轉登記予案外人○○公司等情，且上開訴願書之訴願聲明欄載明：「撤銷……○○○○之合法建物所有權（台北市萬華區○○街○○巷○○弄○○號○○樓）移轉登記於○○建設之行政處分。」揆其真意，應係對原處分機關 106 年 11 月 6 日萬華字第 130030 號

所有權移轉登記不服；另本件訴願人提起訴願日期（107 年 3 月 9 日）距上開 106 年 11 月 6

日所有權移轉登記通知函之送達日期（106 年 11 月 10 日）雖已逾 30 日，惟該函未記載不

服處分救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，自送達後 1 年內聲明不服時，視為於法定期間內提起訴願，是本件訴願人於 107 年 3 月 9 日提起訴願，並未逾期；合先敘明。

二、按都市更新條例第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：……在直轄市為直轄市政府……。」第 3 條第 5 款規定：「本條例用語定義如下：……五、權利變換：係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。」第 29 條第 3 項規定：「權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中

央主管機關定之。」第 31 條第 1 項及第 3 項規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。」「第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。」

土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

都市更新權利變換實施辦法第 1 條規定：「本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十九條第三項規定訂定之。」第 7 條之 2 第 1 項規定：「權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人於權利變換後未受土地及建築物分配或不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記。……。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 29 條第 12 款規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」第 67 條第 5 款規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……五、申請都市更新權利變換登記，未受分配或不願參與分配者；……。」

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項第 1 點規定：「都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第七條之二或第七條之四規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第七條之二或第七條之四規定辦理權利移轉登記。前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：（一）登記申請書、登記清冊。（二）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。（三）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。（四）相關稅費完（免）納證明文件。（五）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之）。」

三、本件訴願及補充理由略以：○○公司向訴願人提告拆屋還地之訴業經最高法院判決其敗訴，確認訴願人與○○公司維持不定期租約，系爭建物所有權卻被移轉給○○公司，明顯對抗最高法院判決而使訴願人權益受損；臺北市都市更新處對訴願人期限內提出都更

權利變換之異議均不處理且無作為，嚴重違反都更程序，如經協調不成，應依都市更新條例第 36 條規定辦理，不可私拆不同意戶之建物。原處分機關未給予陳述意見機會；依臺北高等行政法院 106 年度訴字第 754 號判決書記載，系爭建物取得更新後權利價值等合計 701 萬 3,893 元，○○公司僅提存 380 萬 4,948 元，太欺負小市民。請撤銷原處分。

四、查原處分機關依本府囑託辦竣系爭建物之所有權移轉登記予系爭權利變換案實施者○○

公司所有，有本府 106 年 4 月 18 日府都新字第 10530354902 號函、106 年 10 月 26 日府都新字

第 10631957700 號函、臺灣臺北地方法院提存所 106 年 8 月 22 日 106 年度存字第 5257 號提存

書、○○公司 106 年 8 月 23 日民字（106）第 082301 號函及其附件、原處分機關 106 年 11 月

1 日收件萬華字第 xxxxxx 號土地登記申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張最高法院判決確認其與○○公司維持不定期租約；依臺北高等行政法院判決書記載○○公司提存之補償金額不足；原處分機關未給予其陳述意見機會；本市都市更新處對訴願人提出權利變換價值之異議均不處理且無作為云云。經查：

（一）按權利變換範圍內土地所有權人及合法建築物所有權人不願參與分配者，其應領之補償金於發放或提存後，由實施者列冊送請主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記；揆諸都市更新條例第 31 條第 3 項及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 第 1 項等規定

自明。次按土地登記規則第 29 條第 12 款規定：「政府機關遇有下列各款情形之一時，得囑託登記機關登記之：……十二、其他依法規得囑託登記機關登記者。」查本件案外人○○公司擔任實施者所擬具之系爭權利變換案，經本府以 106 年 4 月 18 日府都新字第 10530354902 號函准予核定實施；訴願人所有之系爭建物位於系爭權利變換案之範圍內，且訴願人經實施者○○公司通知領取現金補償計 380 萬 4,948 元而逾期不領取，○○公司乃提存上開現金補償金額於臺灣臺北地方法院提存所後，檢附相關文件函請本市都市更新處通知主管登記機關辦理所有權移轉登記等，有本府 106 年 4 月 18 日府都新字第 10530354902 號函、○○公司 106 年 8 月 23 日民字（106）第 082301 號函及其

附

件等影本在卷可憑。經本府依都市更新條例第 31 條及都市更新權利變換實施辦法第 7 條之 2 等規定，以 106 年 10 月 26 日府都新字第 10631957700 號函囑託原處分機關辦理

權

利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜；是原處分機關依 106 年 11 月 1 日收件

萬華字第 XXXXXX 號土地登記申請書及所附臺灣臺北地方法院提存所 106 年 8 月 22 日

106

年度存字第 5257 號提存書等文件，於 106 年 11 月 6 日辦竣系爭建物所有權移轉登記予

實

施者○○公司所有，並無違誤。

(二) 復查，臺北高等行政法院就訴願人請求撤銷本府 106 年 4 月 18 日府都新字第 105303549 02 號函准予系爭權利變換案核定實施之訴訟，業經該院以 106 年 12 月 14 日 106 年度訴

字

第 754 號判決原告之訴駁回，且該判決之理由六之(十)之 3 亦載明訴願人更新前土地權利價值為 380 萬 4,948 元(按：應係合法建築物所有權之權利價值占原土地價值比例計算)並無違誤；至訴願人主張○○公司提存之補償金額不足及最高法院判決確認其與○○公司(按：依最高法院 101 年度台上字第 1326 號裁定及歷審判決內容，係認定訴願人與系爭建物坐落之○○地號土地之所有權人○○間成立租賃契約)維持系爭建物坐落土地之不定期租約等節，與本件原處分機關依本府囑託辦理系爭建物所有權移轉登記係屬二事，並非屬訴願審議範圍。又訴願人主張原處分機關未給予其陳述意見機會一節；按行政程序法第 103 條第 5 款規定：「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」經查系爭權利變換案經本府准予核定實施，本府並以 106 年 10 月 26 日府都新字第 10631957700 號函轉○○公司檢附之相關文件囑託原處分機關辦理權利變換範圍內不參與分配者所有權移轉登記事宜，已如前述；是原處分機關辦理系爭建物所有權移轉登記所根據之事實，客觀上業已明白足以確認，則原處分機關不給予訴願人陳述意見之機會尚難謂有程序違法之情形；訴願主張，不足採據。至訴願人所訴本市都市更新處對其提出權利變換價值之異議均不處理且無作為等語；經查訴願人此部分主張業已另案就本府對其權利變換價值之異議均不處理且無作為，依訴願法第 2 條規定提起訴願部分，業經本府以 107 年 5 月 15 日府訴二字第 1072090407 號函移請本市都市更新處

辦

理並副知內政部，併予敘明。從而，原處分機關將系爭建物所有權移轉登記予○○公司所有之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧

委員 張 慕 貞

委員 范 文 清

委員 吳 秦 雯

委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪

中華民國 107 年 7 月 24 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）